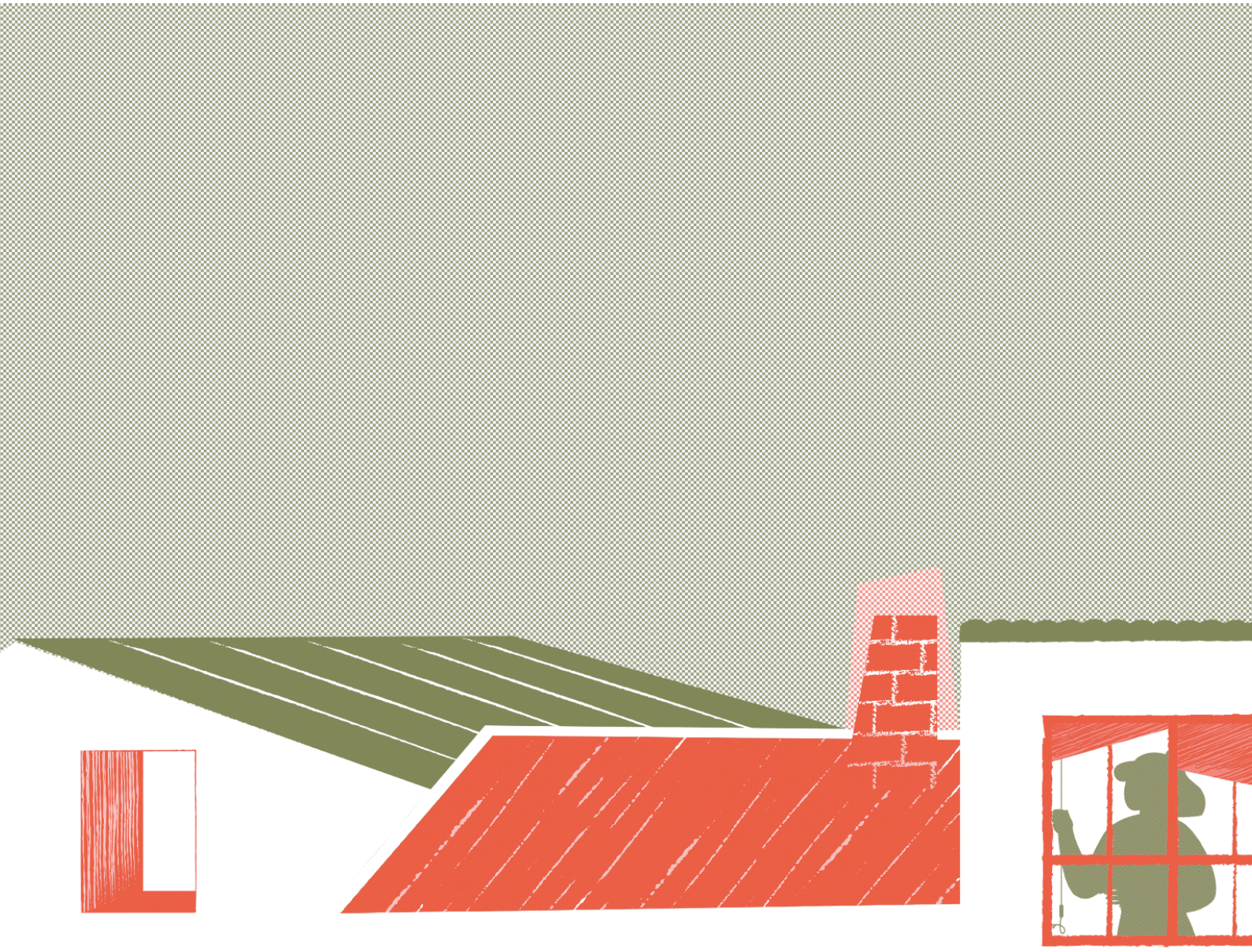




Rehabitando III. Turismo y Vivienda: encontrando el equilibrio en el medio rural.

Conclusiones

La Fresneda, 12 de junio de 2025

Contenido

ORGANIZAN:

TERUEL INNOVACIÓN TERRITORIAL

La Replazeta
Una iniciativa de GRUPO LA VELOZ

re~vivienda

IMPULSAN:

Financiado por la Unión Europea
NextGenerationEU

GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE TRABAJO Y ECONOMÍA SOCIAL

Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia

Diputación de Teruel

VIVIENDA Y TURISMO
Encontrando el equilibrio
en el medio rural.
Rehabitando III

Introducción
Miradas desde la Despoblación sobre Vivienda y Turismo
Perspectivas desde el territorio. Mesa de diagnóstico
Claves para entender el impacto del turismo en la vivienda rural.
Caminos hacia el equilibrio. Mesa de propuestas y soluciones.
Conclusión general
Información: quiénes somos y enlaces de interés



Introducción

Tras el recorrido iniciado en noviembre del 24 en **Celadas**, y en febrero de 2025 en **Urrea de Gaén**, La Fresneda acogió el 8 de junio de 2025 la **tercera edición**



de *Rehabitando*, centrada en uno de los debates más vivos y complejos del momento: **la relación entre vivienda y turismo en el medio rural**.

La convocatoria volvió a reunir a una **diversidad de perfiles vinculados al territorio**: representantes institucionales, personal técnico de la administración, agentes del sector turístico, cooperativas de vivienda, docentes, personas vecinas, y asociaciones que trabajan por el desarrollo local. La jornada combinó ponencias, mesas de diálogo y espacios informales para el intercambio de experiencias, con la voluntad de seguir construyendo una comunidad de aprendizaje y acción en torno al reto de **la vivienda en el medio rural aragonés.**

El objetivo de esta edición fue abordar con mirada crítica, pero sobre todo constructiva, las tensiones que se están generando entre el auge del turismo en algunas zonas rurales y la creciente dificultad para acceder a vivienda en el ámbito rural. A través de los distintos espacios de la jornada se puso sobre la mesa la complejidad del problema, pero también se compartieron herramientas, propuestas concretas y experiencias inspiradoras que muestran que el equilibrio entre turismo y acceso a la vivienda es posible.

Entre los temas tratados destacaron la **escasez de vivienda en alquiler**, el **impacto de las viviendas de uso turístico** en el parque residencial, los efectos en la población flotante (como el profesorado itinerante u otros profesionales), las estrategias de regulación municipal, los modelos de vivienda colaborativa, y la necesidad de articular políticas públicas que respondan a las particularidades del medio rural.

La jornada se estructuró en distintos bloques que fueron desde el diagnóstico compartido hasta las propuestas. Además, se mantuvo el espíritu participativo de ediciones anteriores, recogiendo impresiones, preocupaciones y líneas de trabajo compartidas entre agentes diversos.

Con **Rehabitando III** damos un paso más en este **camino colectivo de reflexión, escucha y búsqueda de soluciones**. Un camino que queremos seguir recorriendo desde lo local, con los pies en el territorio y la mirada puesta en un **futuro más justo, habitable y sostenible**.

Hemos marcado **así** los enlaces a los vídeos de las intervenciones.

Miradas desde la Despoblación sobre Vivienda y Turismo



La jornada comenzó con la **bienvenida institucional** a cargo de **Francisco Loscertales**, concejal de La Fresneda y secretario de la Comarca del Matarranya; **Beatriz Martín** y **Javier Ciprés**, representantes de la Diputación Provincial de Teruel; y **Sara Anés**, del Centro de Innovación Territorial (CIT) de Teruel.



A continuación, **Antonio Carranza**, jefe de sección de Políticas Demográficas y Poblacionales de la Dirección General de Despoblación del Gobierno de Aragón, presentó las **líneas de ayudas** impulsadas desde su departamento en materia de vivienda. Explicó que estas subvenciones —**centradas en la rehabilitación y en la demolición de edificios**— están dirigidas exclusivamente a edificios de titularidad municipal. La elevada ejecución presupuestaria refleja una realidad evidente: los municipios rurales tienen una **necesidad urgente de recursos** para conservar y reutilizar su patrimonio construido.

Perspectivas desde el territorio. Mesa de diagnóstico

Después de esta intervención, abrimos la **mesa de diagnóstico**, que abordó de forma directa los desequilibrios que se están generando entre el turismo y

el acceso a la vivienda en el medio rural. Un espacio para cartografiar "el mapa de los dolores" desde la experiencia de distintos agentes del territorio.



Francisco Loscertales, concejal de La Fresneda y secretario de la Comarca, expuso el caso de Matarranya, una de las comarcas más turísticas de Aragón. Recordó cómo en su momento se apostó por desarrollar el sector turístico en buena medida a través del esfuerzo de pequeños empresarios locales que rehabilitaron edificios para transformarlos en hoteles o casas rurales— y cómo esa apuesta ha tenido efectos positivos, pero también consecuencias no previstas. Hoy, esos mismos empresarios tienen dificultades para encontrar personal, porque sus trabajadores no tienen dónde vivir. La vivienda ha pasado a ser un factor limitante.

Comentó también que las **masías**, a menudo vistas como solución, en realidad solo son accesibles para personas con un nivel adquisitivo muy alto, lo que restringe aún más la posibilidad de asentamiento. Entre las iniciativas autonómicas destacadas, presentó el proyecto ***Más Vivienda, Mejor Turismo***, que permitirá rehabilitar una zona degradada del casco histórico de La Fresneda gracias a **fondos públicos** que el ayuntamiento, por sí solo, no hubiera podido movilizar.

Subrayó que **no todos los pueblos del Matarranya tienen la misma presión turística**, y que la movilidad entre localidades es relativamente fácil —aunque mejoraría notablemente si existieran mejores conexiones de transporte público.

A continuación, intervino **José Ramón Esteban**, docente de secundaria y antiguo trabajador del sector turístico. Con más de quince años de experiencia entre ambos



mundos, explicó la **precariedad de las soluciones habitacionales** que ha vivido en primera persona. En el caso del profesorado, recordó que los destinos se asignan muy tarde, a final del verano, y no hay tiempo ni recursos para encontrar vivienda en tiempo y forma. También denunció la falta de coordinación entre administraciones para garantizar alojamiento a trabajadores públicos, lo que impacta directamente en la calidad educativa de la zona, debido a la alta rotación del personal.



La tercera intervención fue de **Sergio Gil**, antropólogo, empresario de hostelería, presidente de la Fundación Restaurantes Sostenibles y vecino de Monroyo. Apuntó que la falta de acceso a la vivienda **no es un problema exclusivo del medio rural**, sino un fenómeno generalizado, aunque en los pueblos se agrava por la alta proporción de segundas residencias y la escasa oferta de alquiler.

En su opinión, **el Matarranya necesita repensarse como un territorio diverso**: con algunos pueblos orientados a la oferta turística y otros que prioricen el asentamiento y el acceso a la vivienda. Volvió a señalar el potencial de las masías como parte del patrimonio a recuperar, aunque reconoció que ahora mismo solo son viables para quienes tienen altos recursos. Tanto en el Matarranya como en el Maestrazgo existen extensas zonas de **diseminado rural que están en riesgo de desaparición**.

Abogó por un **modelo de turismo verdaderamente sostenible**, que integre la conservación del medio ambiente y el bienestar de quienes habitan el territorio. Propuso fórmulas de **colaboración público-privada para recuperar las masías** y ponerlas a disposición de personas que quieran vivir y trabajar en el entorno rural. Cerró su intervención con una frase que resume bien el espíritu de la jornada:

"La alternativa es una: que la gente no se quiera ir. Y que quien quiera venir, pueda hacerlo."



Tras las intervenciones se abrió un turno de preguntas, donde el público insistió en la importancia de **trabajar de forma conjunta: administración, vecindario y tejido empresarial**. Se compartió como ejemplo el caso de La Fresneda, primer pueblo de Aragón en blindarse frente a la instalación de aerogeneradores, gracias a una acción colectiva y coordinada. En ese mismo sentido, se reivindicó una **planificación ordenada y regulada del turismo**, que permita proteger el modelo de vida rural y sus condiciones materiales.

Claves para entender el impacto del turismo en la vivienda rural



Después de la pausa, tomó la palabra **Pablo Muñoz**, abogado urbanista, para profundizar en la regulación de la **vivienda de uso turístico (VUT)**. Diferenció claramente entre esta figura, los **alojamientos turísticos (AT)** y las **casas rurales (CR)**, señalando que mientras los dos últimos están sujetos a regulación específica, las VUT siguen operando con una enorme falta de control.

Explicó que las VUT surgieron como una opción para que las personas pudieran alquilar sus viviendas cuando no las utilizaban, pero actualmente la

mayoría están en manos de **grandes empresas**, especialmente en zonas de alta demanda. En España ya hay más viviendas de uso turístico que hoteles, y gran parte de su actividad se mueve en los márgenes de la legalidad: sin regulación, sin inspección y sin cargas fiscales.

Criticó también que para poner en marcha una VUT en Aragón sólo se necesita una autorización autonómica, **sin intervención del ayuntamiento**, lo que impide a los municipios gestionar este fenómeno como una actividad económica más dentro de su término. Esta desregulación está teniendo consecuencias directas en el acceso a la vivienda habitual en muchos pueblos.

Caminos hacia el equilibrio. Mesa de propuestas y soluciones

La jornada concluyó con una mesa dedicada a **recoger soluciones concretas y experiencias replicables** en torno a los retos del acceso a la vivienda en territorios rurales con presión turística.



Para comenzar se expuso el vídeo de una entrevista realizada a **Daniel Úbeda, el alcalde de Albarracín,** municipio en el que, junto con la Universidad Complutense de Madrid, se ha realizado un **estudio sobre los efectos del turismo.** Aunque no pudo asistir a la sesión, nos dejó mediante **vídeo** las conclusiones de este estudio y su opinión como parte del cuerpo de gobierno de uno de los pueblos más turísticos de Aragón.

Tras esto, abrió el turno **Fernando Sánchez**, alcalde de Canfranc, quien ofreció un testimonio directo y valiente sobre cómo su municipio ha afrontado el auge de las **viviendas de uso turístico (VUT)**. Comenzó su intervención con una reflexión clara:



> *"En nuestro país, la vivienda ha pasado de ser un derecho a convertirse en un bien de inversión."*

Explicó que hace dos años Canfranc vivió un **boom inmobiliario**, con compras masivas de viviendas por parte de personas ajenas al municipio e incluso por parte de empresas, con el objetivo de destinarlas al alquiler turístico. Ante esta situación, el ayuntamiento decidió intervenir: **convocaron un pleno para suspender la concesión de nuevas licencias de VUT** y posteriormente **modificaron el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)** para limitar su expansión. En la actualidad, **solo se permite abrir nuevas VUT en plantas bajas o primeras plantas**, y únicamente se ha autorizado una nueva desde entonces.

> *"En Canfranc han suspendido la concesión de nuevas licencias de VUT y han modificado el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) para limitar su expansión."*

Sánchez subrayó que Canfranc ya cuenta con **alrededor de 80 viviendas turísticas**, y que el municipio dispone de suficiente oferta hotelera para responder a la demanda turística sin necesidad de seguir liberalizando el mercado residencial. Este enfoque **considera las VUT como una actividad económica**, y por tanto se les exige cumplir con sus obligaciones fiscales y normativas.

También señaló que la proliferación de VUT tuvo un impacto directo en el precio del alquiler, que **se encareció notablemente**, dificultando aún más el acceso a vivienda habitual.

La decisión de limitar las VUT contó con un respaldo amplio de la ciudadanía, aunque también hubo quejas y resistencias, especialmente por parte de quienes ya operaban en el sector.

Entre las medidas proactivas, Fernando Sánchez destacó que Canfranc cuenta con un reglamento municipal **para fomentar el alquiler**, mediante el cual el propio ayuntamiento actúa como intermediario entre propietarios e inquilinos. Gracias a esta herramienta, ya se han firmado **14 contratos de alquiler** a través de una bolsa municipal de vivienda. La iniciativa ha sido valorada como muy positiva tanto por arrendadores como por personas que buscaban casa en el municipio.

Además, **Canfranc ha comenzado a construir tres viviendas públicas para alquiler** y participa también en el programa autonómico *Más Vivienda, Mejor Turismo*, a través del cual está previsto levantar hasta **20 viviendas adicionales**.

Para terminar, el alcalde insistió en un punto clave: **no basta con regular, hay que hacer cumplir la norma**. A pesar de la normativa vigente, siguen surgiendo **VUT ilegales** que deben ser detectadas y sancionadas, porque de lo contrario, las medidas de contención pierden eficacia.

También participó en la mesa **María José Aparicio**, quien compartió con entusiasmo su proyecto **Toureliges**, centrado en fomentar un **turismo responsable en autocaravana**.



Arrancó con una pregunta que muchas personas se hacen en pueblos pequeños:

> *"¿Cómo puedo atraer turismo a mi pueblo?"*

En su caso, explicó que en el pasado se intentó aprovechar la **Ruta del Quijote** como motor de atracción, pero la iniciativa no acabó de consolidarse. Aun así, sí sirvió para algo: **muchas casas se rehabilitaron con la idea de convertirlas en alojamientos rurales, y al final terminaron siendo viviendas para vivir**, lo cual también ayudó a fijar población.

Desde esa experiencia, y con un enfoque muy claro en el **impacto social y ambiental**, María José lanzó **Toureliges**, un proyecto que impulsa el turismo en autocaravana desde una mirada responsable, local y sostenible. Su apuesta no es casual: ha detectado una **gran falta de conocimiento** sobre este tipo de turismo. Muchas veces se percibe como un modelo que "no deja dinero", pero ella desmontó esa idea con datos y argumentos:

> *"Las personas que viajan en autocaravana hacen una fuerte inversión para tener ese vehículo, pagan sus impuestos, y consumen en las localidades que visitan."*

Eso sí, **las infraestructuras para este tipo de turismo son escasas**. Faltan áreas de estacionamiento, lugares habilitados para su uso, puntos de servicios básicos. Y lo que es más preocupante, no existen estudios que midan el **impacto real y positivo** que este turismo genera en los pueblos.

Frente al modelo de turismo que **consume suelo y vivienda**, María José propone uno más amable, que **no necesita grandes obras ni construcciones**, y que puede coexistir perfectamente con la vida local. Las personas que viajan en autocaravana, según explicó, **suelen ser muy conscientes de sus consumos y del entorno**, lo que refuerza su compatibilidad con la sostenibilidad rural.

Además, compartió que están desarrollando una aplicación propia, desde la cual los viajeros podrán pagar por pernoctar en las áreas habilitadas, y que incluye funcionalidades como el envío automático de datos a la policía para garantizar la seguridad. Esta app también fomenta el consumo en los negocios del pueblo, incentivando así un impacto positivo directo en la economía local. Es un ejemplo de cómo, de forma creativa, puede convertirse un impacto negativo del turismo en un positivo.

Su intervención dejó una idea muy clara:

> *"Si queremos atraer turismo, que sea sin quitar vivienda. Que no sea a costa del pueblo, sino a su favor."*



Y como último participante de la mesa, contamos con **Fran Roselló**, miembro del proyecto de **vivienda colaborativa en cesión de uso L'Arna**, que se está desarrollando en **Abizanda**, en la comarca del Sobrarbe.



El proyecto surgió de una necesidad muy concreta: cuatro mujeres de la zona buscaban una forma **estable y asequible de acceder a una vivienda**. Investigando alternativas, encontraron en la **vivienda cooperativa en cesión de uso** una vía viable. A partir de ahí, la iniciativa tomó forma y encontró eco en el propio territorio.

De hecho, fue el **Ayuntamiento de Abizanda** quien, al conocer la propuesta, decidió implicarse directamente. Y así nació una **colaboración público-cooperativa**: el consistorio ha cedido un suelo en la localidad de **Escanilla** a la cooperativa por **75 años**, para que construyan allí su proyecto de vida.

¿Y qué es exactamente la cesión de uso?
Fran explicó que se trata de una fórmula alternativa tanto a la compra como al alquiler. En este modelo, la **propiedad sigue siendo de la cooperativa**, y lo que se cede a las personas socias es el uso indefinido de la vivienda. No se puede vender, ni alquilar, ni especular con ella. Esto permite mantener las **viviendas fuera del mercado**, y garantiza su uso continuado para vivir, evitando la especulación o el vaciamiento.

Además, es un modelo que impide el uso turístico de las viviendas y fomenta el arraigo. Al no estar sujetas al mercado ni a la lógica del beneficio, estas viviendas están pensadas exclusivamente para que las personas vivan en ellas, no para que generen rentas o se conviertan en activos financieros.

Fran insistió en que este tipo de iniciativas pueden ser una herramienta potente para **fijar población en el mundo rural**, y que el modelo es perfectamente replicable en otros municipios.

Desde **La Replazeta**, entidad implicada en la promoción de este tipo de iniciativas, se está trabajando activamente para **impulsar el modelo de cesión de uso en Aragón**, tanto con apoyo técnico como en la difusión de experiencias. Y se está colaborando con **re-viviendo** para impulsar este modelo en el ámbito rural. Esta colaboración se enmarca en el proyecto "Impulso de la vivienda cooperativa en cesión de uso: transición energética, cuidados y derecho a la vivienda", financiado con fondos del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Dentro de esta colaboración se tiene el reto de ayudar a las personas que quieran vivir con este modelo a encontrar un grupo de personas como ellas y ayudarles en el proceso, por ello si tienes interés puedes



inscribirte en el formulario que encontrarás **aquí.** También puedes inscribirte **aquí como ayuntamiento acogedor** de este tipo de iniciativas para que podamos conectar tu pueblo con personas que quieren vivir así.

Se animó a las personas y ayuntamientos asistentes a **contactar con el equipo si están interesados en explorar esta vía** para facilitar vivienda asequible y estable en sus territorios.

Conclusión general

La jornada **Rehabitando III** nos ha permitido seguir tejiendo una conversación necesaria sobre el papel de la vivienda en los pueblos, especialmente en relación con el turismo. Nos hemos acercado a un diagnóstico claro: existe un **desequilibrio real** entre la oferta de vivienda para vivir y la presión que ejerce el modelo turístico en muchos territorios.

A lo largo del día han emergido **experiencias, tensiones y soluciones muy diversas**, que muestran que no existe una única respuesta, pero sí una **voluntad compartida de actuar desde lo local**. Ayuntamientos pequeños que se atreven a regular las viviendas de uso turístico, iniciativas cooperativas que se abren camino con apoyo institucional, proyectos que apuestan por un turismo responsable y sin grandes impactos.

Hemos escuchado la preocupación de quienes intentan trabajar en los pueblos y no encuentran dónde vivir, y también la esperanza de quienes ya están encontrando **fórmulas nuevas para habitar lo rural** sin expulsar a nadie.

Se escuchó a las personas asistentes tanto de forma presencial como en un formulario que podían rellenar y se hicieron reflexiones como que debe pensarse de forma colaborativa la solución y el plan a seguir, que no podemos seguir avanzando sin repensar y hay una pregunta común **¿cómo hacer esto de forma sostenible?**

*"El debate que nos ha traído aquí de vivienda afectada por turismo no puede tenerlo **sólo la administración sin contar con las personas habitantes** y el sector turístico" "No sé puede crecer sin control, sin límites"* Aconsejamos ver los videos para poder escuchar las interesantes intervenciones de las personas



asistentes, que pertenecían a entidades políticas, de desarrollo rural, al sector turístico o eran personas que han sufrido la falta de vivienda.

Rehabitando III ha sido también una oportunidad para constatar que **la clave está en la colaboración**: entre administraciones, entre ciudadanía y tejido económico, entre lo público y lo común. La vivienda, cuando se garantiza como derecho, permite quedarse, permite venir, permite hacer pueblo.

Desde las entidades organizadoras seguiremos trabajando para que estas conversaciones no se queden en una jornada, sino que se traduzcan en **propuestas concretas, en redes de apoyo y en políticas valientes que pongan la vida en el centro**.



Información: quiénes somos y enlaces de interés

La tercera edición de Rehabitando ha estado co-organizada por:

CIT de Teruel, Centro de Innovación Territorial de Teruel, es un espacio de ámbito provincial dedicado a la creación y dinamización de ecosistemas de colaboración público-privada que impulsa la innovación rural, la retención y atracción de talento, y el desarrollo económico, con el fin de alcanzar un mayor equilibrio territorial. citdeteruel.org

re-viviendo, asociación que aporta soluciones desde un punto de vista de innovación social para atacar la falta de vivienda en el mundo rural, rompiendo con las barreras emocionales o familiares que provocan que muchas casas estén cerradas y no disponibles. re-viviendo.es

La Replazeta, entidad dedicada a la vivienda dentro del grupo cooperativo La Veloz, con un equipo interprofesional que apuesta por el impulso del modelo de vivienda cooperativa en cesión de uso como alternativa de acceso a la vivienda y a los cuidados. Acompañan y asesoran a los grupos que ya están en marcha, facilitan la entrada de personas interesadas en estos proyectos, y asesora a ayuntamientos y entidades a generar vivienda en esta fórmula. La Replazeta.org

Alguna información y enlaces de interés:

Enlace a la web de la Dirección General de Despoblación del Gobierno de Aragón.

Fundación Restaurantes Sostenibles. Web

Toureliges. Web

Bolsa de vivienda de Canfranc

Estudio sobre turismo en Albarracín

Entrevista completa a Daniel Ubeda, alcalde de Albarracín

Podcast con L'Arna. Vivienda colaborativa.

Documental sobre vivienda colaborativa de El Tinglado



Otros ejemplos de vivienda colaborativa rural: D´Avall, El Turrós.

Qué bello es poder vivir en mi pueblo, pero... ¿dónde? - Jornada donde se habló de soluciones sobre vivienda y turismo para ayuntamientos de la Jacetania